

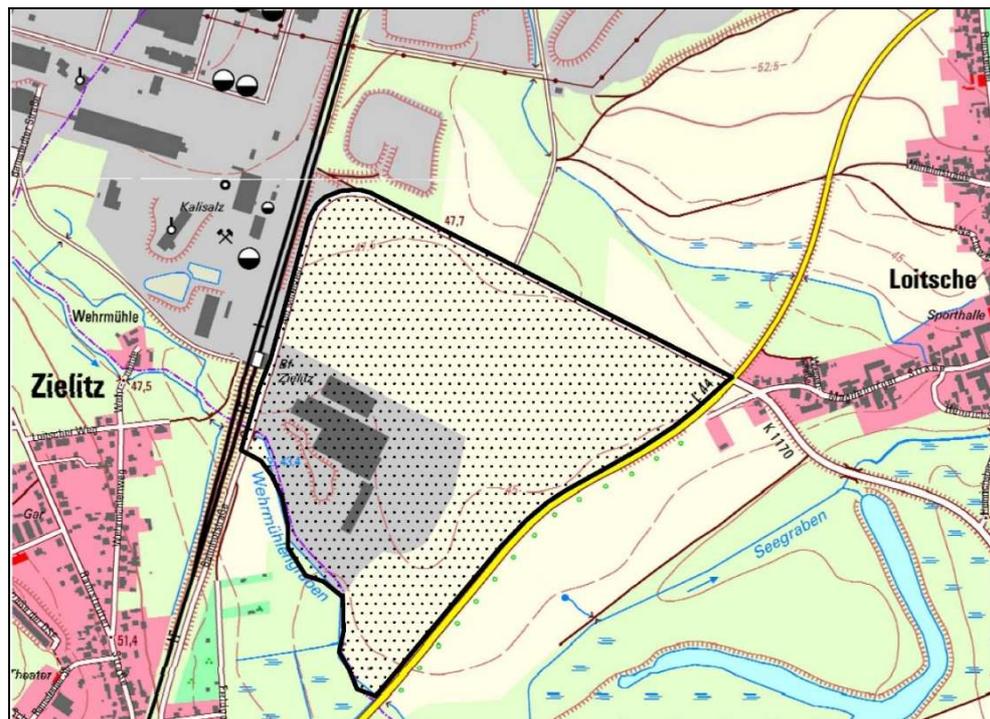


Bauleitplanung der Gemeinde Loitsche – Heinrichsberg

Landkreis Börde

2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"

Satzung – Februar 2023



Lage im Raum 1 : 20.000
[TK10 / 02/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	9
3.4. Hochwasserrisiko	9
3.5. Leitungen und Kanäle	9
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1. Erschließung	18
6.1.1. Verkehrserschließung	19
6.1.2. Ver- und Entsorgung	19
6.1.3. Brandschutz	20
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.3. Belange der Landwirtschaft	23
6.4. Belange der Sicherheit des Schienenverkehrs	23
6.5. Sonstige öffentliche Belange	24
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	24
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25
9. Flächenbilanz	25
Umweltbericht zur 2.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"	26

Begründung der Festsetzungen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" wurde im Jahr 1992 aufgestellt und am 21.07.1992 durch den Gemeinderat beschlossen. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg trat der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.01.1993 in Kraft. Ein Ausfertigungsmangel des Bebauungsplanes wurde am 11.04.2017 durch erneute Ausfertigung behoben. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 18.01.1993 erneut in Kraft gesetzt. Ein erstes Änderungsverfahren wurde in den Jahren 2018 bis 2020 durchgeführt. Mit Datum des 30.11.2020 trat die 1.Änderung in Kraft. Mit Schriftsatz vom 01.11.2020 wurde die öffentliche Bekanntmachung der 1.Änderung des Bebauungsplanes gerügt. Die Prüfung hat ergeben, dass bezüglich der Bekanntmachungsfristen Verfahrensfehler vorliegen. Der Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß dem Beschluss der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg erneut in das vorliegende Planverfahren einbezogen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde das städtebauliche Erfordernis zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde untersucht. Obwohl die Flächen im Plangebiet seit dem Inkrafttreten des Planes 1993 nur zu einem Teil in Anspruch genommen wurden, haben sich die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg und die Verbandsgemeinde Elbe-Heide für eine Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsfläche entschieden, um Betrieben, die einen Bahnanschluss benötigen, einen geeigneten Standort anbieten zu können und Betrieben, die für das Kaliwerk Zielitz Leistung erbringen, eine Ansiedlung in räumlicher Nähe zum Standort des Kaliwerkes zu ermöglichen. Hierbei ist gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, dass sich die Fläche nicht für erheblich belästigende Betriebe eignet (Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide 2016, Seite 78). In die Entscheidung ist weiterhin das Ziel der

Schaffung von Arbeitsplätzen eingeflossen. Bereits das ursprüngliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 war die Schaffung von Flächen zur Gewerbeansiedlung. Die Gemeinde hatte den Wunsch, ein Gewerbegebiet zu schaffen, das ein attraktives Erscheinungsbild bietet. Für Betriebe sollte ein werbewirksamer Standort angeboten werden. Bedingung hierfür ist die ansprechende Gestaltung der Gebäude entlang der Landesstraße L44 sowie eine wirksame Durchgrünung des gesamten Gebietes. Nach dem Willen der Gemeinde sollen im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet Betriebe angesiedelt werden, welche durch ihre Emissionen die vorhandenen Probleme nicht verschärfen. Es wird angestrebt, entlang der Landesstraße L44 wenig belästigende Betriebe anzusiedeln, da diese Flächen dem Ortskern am nächsten liegen.

Gemäß den im Jahre 1992 verfolgten Zielsetzungen sollten nur an der westlichen Gebietsgrenze zum Kaliwerk hin Betriebe mit größeren Immissionswerten zugelassen werden. Das Plangebiet wurde als geeignet eingeschätzt für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die für ihre Mitarbeiter, den Kfz-Verkehr und Lieferverkehr gut erreichbar sein müssen. Der Bebauungsplan hat darüber hinaus das Ziel, Flächen bereitzustellen für Firmen und Betriebe der Gemeinde, welche an ihrem jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben und verlagert werden müssen sowie für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Hauptsächlich Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren arbeitsmarktpolitische Probleme, die eine schnelle Ansiedlung von Betrieben als alternative Arbeitgeber für die Region erforderlich machten.

Hinzugekommen sind die Ziele des Schutzes der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Loitsche, Zielitz und dem Kaliwerk. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1992 hat offensichtlich die Lage des Hauptbewetterungsschachtes für das Bergwerk mit einem Ansaugvolumen von 30.000 m³ Luft pro Minute nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden.

Durch die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg wurde erkannt, dass bisher keine hinreichende Sicherung der Ziele des Flächennutzungsplanes, des ursprünglichen Bebauungsplanes und der durch neuere Erkenntnisse gewonnenen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht. Sie hat daher beschlossen ein 1.Änderungsverfahren durchzuführen mit der Zielsetzung der Sicherung dieser Planungsziele.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes war auf die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt. Im Rahmen der Verfahrensdurchführung wurde erkannt, dass eine Umsetzung der Planungsziele allein textlich schwer umsetzbar ist. Es wurde eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebiete für die Flächen angeregt, die derzeit noch nicht baulich genutzt werden. Weiterhin wurde erkannt, dass inzwischen deutlich genauere Plangrundlagen als 1992 zur Verfügung stehen, so dass der Bebauungsplan auf einer neuen Kartengrundlage erstellt werden soll. Die im Plangebiet ansässige Firma Magna GmbH hat angeregt, die im Südwesten des Betriebsgeländes vorhandenen, vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichenden Aufschüttungen für einen Lärmschutzwall aufzunehmen und parkartig als Gesteinspark umzugestalten. Diese Anliegen beabsichtigt die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg im Rahmen der 2.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes umzusetzen.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal zwischen den Ortslagen Loitsche und Zielitz. Es wird durch die im Norden und Westen das Gebiet begrenzende Straße Im Mittelfeld erschlossen. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird begrenzt:

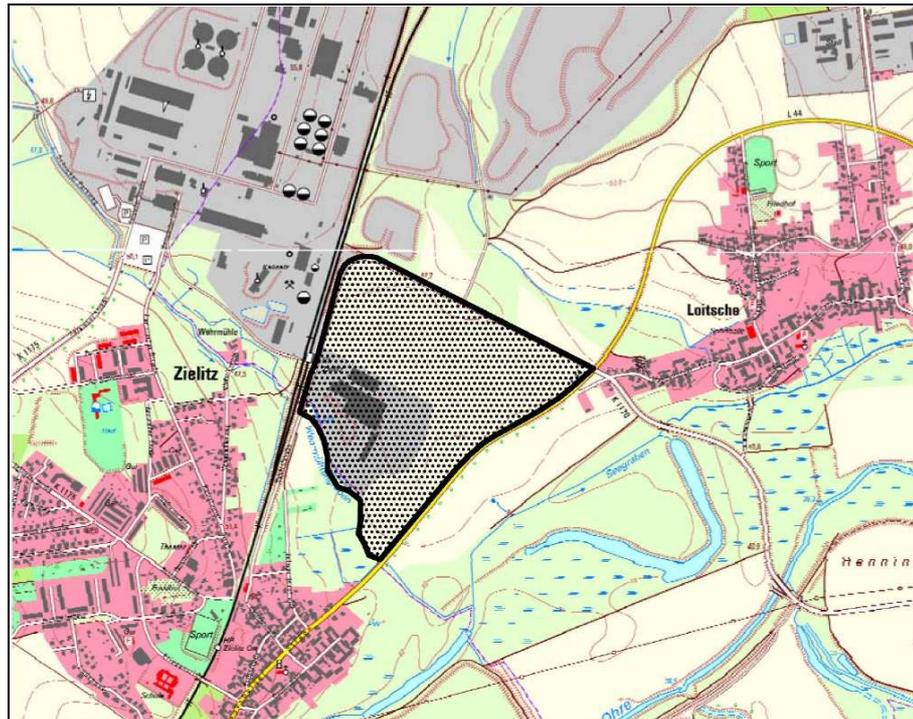
- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 1028/83 und 1231/83 (Straße Im Mittelfeld)
- im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 1029/84, 1030/100, 1077/104, 1078/104, 1080/104, 1081/104, 1082/104, 1083/104, 1084/104, 1085/104, 1086/104, 1087/103,

1088/103, 1089/103, 1091/103, 1092/103, 1093/103, 1094/103, 1095/103, 1096/103, 1097/102, 1098/101 (Landesstraße L44)

- im Südwesten von der Nordostgrenze der Flurstücke 598/1 und 1124/93 (Wehrmühlengraben)
- im Nordwesten von der Nordwestgrenze der Flurstücke 1155/87, 1152/71, 1160/87, 1140/68 und 1136/85 (Straße Im Mittelfeld)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage des Plangebietes



[TK 10 / 08/2012] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

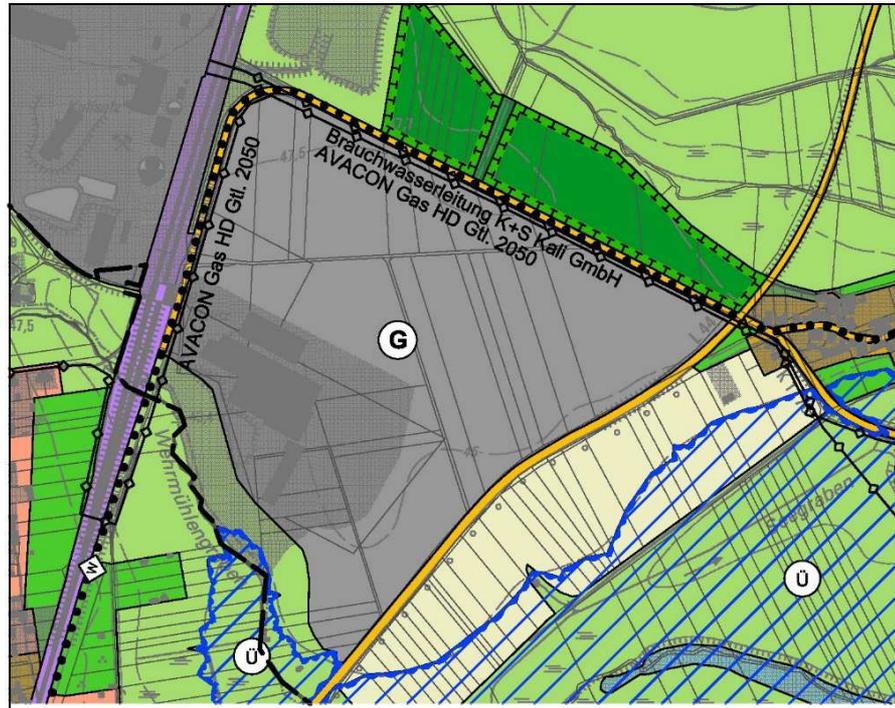
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Flächen für Ablagerungen und landwirtschaftliche Flächen
- im Nordosten die Ortslage Loitsche
- im Osten die Landesstraße L44 und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Südwesten der Wehrmühlengraben und daran angrenzend Grünflächen der Niederung, westlich und südwestlich davon die Ortslage Zielitz
- im Westen die Bahnlinie Magdeburg – Stendal und westlich davon das Kaliwerk Zielitz

Bodenrechtlich relevante Spannungen bestehen zu den Ortslagen Loitsche und Zielitz mit immisionsempfindlichen Nutzungen und zum Wetterschacht des Kaliwerkes Zielitz.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungs-
plan der Verbands-
gemeinde Elbe-
Heide



[TK 10 / 08/2012] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-
-anhalt.de) / A18/1-
6003861/2012

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Änderung der Baugebietsfestsetzung für eine Teilfläche von Industriegebiet in Gewerbegebiet. Sie fällt damit nicht unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr.40 nach der Bebauungsplanänderungen von der Vorlagepflicht bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen sind. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Änderung nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte gewerbliche Baufläche. Der Flächennutzungsplan wurde im Aufstellungsverfahren raumordnerisch abgestimmt, so dass eine erneute Prüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht erforderlich ist. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Eine Beeinträchtigung von Erfordernissen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes beträgt ca. 37,97 Hektar. Davon wurden 23,41 Hektar als Gewerbegebiet und 6,81 Hektar als Industriegebiet festgesetzt. Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßen in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der im Umfeld vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Oberflächennah stehen nach der geologischen Karte Decksalm-Braunerden an. Die Böden im Industriegebiet werden im Bestand baulich durch die Magna GmbH genutzt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 1,5 Meter im Bereich angrenzend an den Wehrmühlengraben und ca. 3 Meter im Norden des Plangebietes. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen steht teilweise gespanntes Grundwasser an. Für die Errichtung von Versickerungsanlagen wird grundsätzlich empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen (im Zuge der Baugrunduntersuchungen) durchzuführen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergrechte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von 0,1 bis 0,5 Meter (Stand 2019) messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5 Meter \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Die vorhandenen Höhenfestpunkte dienen der durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen festgelegten Senkungsüberwachung und sind vor Zerstörung oder Beschädigung zu schützen.

Kampfmittel

Durch den Landkreis Börde wurde auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für die Flurstücke 1028/83 und 1231/83 der Flur 3, Gemarkung Loitsche festgestellt, dass diese teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Für die Flurstücke 599/1 der Flur 1 und 556/2 der Flur 2, Gemarkung Zielitz und die sonstigen Flurstücke der Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVB1. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Im Plangebiet befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 19 - Siedlung Mittelalter; Fundplatz 11 - Siedlung vorrömische Eisenzeit; Fundplatz 8 - Einzelfund Neolithikum; Fundplatz 15 - Siedlung vorrömische Eisenzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stimmt der Umsetzung des Bebauungsplanes unter der Bedingung zu, dass gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Umfang und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2.Schritt dokumentiert werden müssen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

3.3. Nutzung, Vegetation, Fauna

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" bestehen im Plangebiet Baurechte. Der Bestand der baulichen Anlagen bildet daher nicht die maßgebliche Grundlage für die Bewertung von Eingriffen. Das Plangebiet wird derzeit nur teilweise baulich genutzt. Die bauliche Nutzung beschränkt sich auf die Flächen der Magna GmbH. Die südwestlich daran angrenzenden Flächen sind bis auf den Bereich der Aufschüttungen weitgehend naturnah. Im Süden ist eine bewirtschaftete Grünlandfläche vorhanden. Ehemalige Gärten haben sich zu Gehölzbereichen entwickelt. Die Flächen nordöstlich der Magna GmbH werden als Ackerflächen genutzt. Die Straße Im Mittelfeld ist örtlich vorhanden.

3.4. Hochwasserrisiko

Im Plangebiet besteht an der Südgrenze auf den festgesetzten Grünflächen ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Weiterhin sind Teile des Plangebietes als Hochwasserrisikogebiet für Hochwässer mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) festgesetzt. Die Abgrenzung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

3.5. Leitungen und Kanäle

Das Plangebiet wird von mehreren Leitungen berührt, die teilweise über die bisher überbaubaren Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete verlaufen. Sie sind in der Regel durch Grunddienstbarkeiten gesichert und zu berücksichtigen.

Gashochdruckleitungen und Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich die Gashochdruckleitungen Detershagen-Zielitz, GTL0002034 (PN16 / DN 200) und Heinrichsberg-Zielitz, GTL0002050 (PN16 / DN 300). Diese sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4 verlegt. Die Gashochdruckleitungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002034 beträgt 3 Meter. Das heißt, 1,5 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002050 beträgt 4 Meter. Das heißt, 2 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Die Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen verweist die Avacon auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW 125-B1. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von den oben genannten Gashochdruckleitungen entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass die Gashochdruckleitungen durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich) ist zu berücksichtigen, dass die Avacon eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für die Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Parallel zu den Gashochdruckleitungen und innerhalb des Schutzbereiches verlaufen Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH. Für die Fernmeldekabel benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 3 Meter, das heißt 1,5 Meter zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Kabeln benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 1 Meter. Innerhalb dieser Schutzstreifen

dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden können, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich der Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls die Fernmeldekabel durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon ausgeführt werden.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese verlaufen parallel zur Landesstraße L44 im Bereich der privaten Grünflächen und innerhalb des festgesetzten Straßenraumes der Straße Im Mittelfeld und parallel zu dieser. Die Leitung entlang der Landesstraße L44 ist teilweise abgeschaltet. Bei der Planung / Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

Brauchwasserleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH:

Im Plangebiet wird seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH eine Brauchwasserleitung und begleitende Steuerkabel betrieben. Die Anlagen befinden sich parallel zur Straße Im Mittelfeld zwischen der Bahnlinie und der Einmündung in die Landesstraße L44. Die Lage wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Brauchwasserleitung ist durch eine Grunddienstbarkeit in einer Breite von 7 Meter, jeweils 3,5 Meter beiderseits der Rohrachse gesichert und zu berücksichtigen. Sie wurde einschließlich der Grunddienstbarkeit in den Plan übernommen. Das Steuerkabel für diese Leitung verläuft im Abstand von ca. 18 Meter südwestlich der Leitung. Auch für dieses Steuerkabel besteht eine Grunddienstbarkeit in einer Breite von 1 Meter. Da das Steuerkabel die Möglichkeiten der Bebauung deutlich einschränkt, wurde nur die Leitungsführung eingetragen. Eine Umverlegung soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese ist jedoch nur auf Grundlage einer Vereinbarung mit der K+S Minerals and Agriculture GmbH und bei voller Kostenträgerschaft des Veranlassers der Verlegung möglich.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung der Wirksamkeit der bereits im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
2. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen

3. die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Umfangs von Freiflächen-photovoltaikanlagen auf maximal 20% der Betriebsfläche und vorrangige Nutzung für eigenbetriebliche Zwecke sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Lagerplätzen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
4. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet für eine Teilfläche von 84.084 m² für die bisher noch nicht baulich genutzten Teilflächen des Industriegebietes einschließlich des Entfalls der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilfläche
5. der Entfall einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße abgehend von der Straße Im Mittelfeld parallel der Landesstraße L44
6. die Aufnahme einer Fläche für Aufschüttungen für einen örtlich bereits hergestellten Lärmschutzwall nordöstlich angrenzend an den Wehrmühlengraben
7. die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen 5. und 6. entstehenden Eingriffe zu kompensieren
8. die Konkretisierung des Höhenbezugspunktes und die Festsetzung einer generellen Höhenbegrenzung baulicher und sonstiger Anlagen auf 4 Meter über der bisher festgesetzten Traufhöhe
9. die Ergänzung von Zweckbestimmungen und die Festsetzung als private Grünflächen einschließlich des Entfalls der standortkonkreten Festsetzung der Niederschlagswasserrückhaltung
10. den Entfall von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen auf Flächen, auf denen sich Leitungen befinden, und deren Ersatz durch flächenbezogene Anpflanzgebote für Bäume
11. die nachrichtliche Übernahme der Führung von Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet einschließlich der durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen an diese Einschränkungen
12. die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes in die Planzeichnung
13. die redaktionellen Änderungen der Anpassung der Planzeichnung an die aktualisierte Kartengrundlage sowie redaktionelle Änderungen einer eindeutigen Formulierung textlicher Festsetzungen

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1.

Auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Einhaltung der in der Planzeichnung bereits festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) sichert. Diese Aufnahme hat allein klarstellenden Charakter, da die Werte bereits in der Planzeichnung festgesetzt und in der Begründung erläutert waren, jedoch ohne eine textliche Festsetzung gegebenenfalls nicht rechtseindeutig verbindlich sind.

zu 2.

Der Bebauungsplan beinhaltet in der Fassung der Planaufstellung eine Gliederung nach § 1 Abs.4 BauNVO nur in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Zu dieser Gliederung - und dies gilt auch für die vorliegenden Gliederungen des geänderten Bebauungsplanes - ist zunächst klarzustellen, dass diese Gliederung sich nicht allein auf das Plangebiet des Gewerbe- und Industriegebietes bezieht, sondern gemäß § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO weitere Gewerbe- und Industriegebiete einbezieht. Einbezogen ist insbesondere das Industriegebiet des Kaliwerkes Zielitz, das nicht durch eine Bauleitplanung eingeschränkt ist und damit den unbeschränkten Industriegebietsteil bildet und das Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße in Loitsche, das bezüglich der Geruchs- und Schadstoffemissionen nicht eingeschränkt ist.

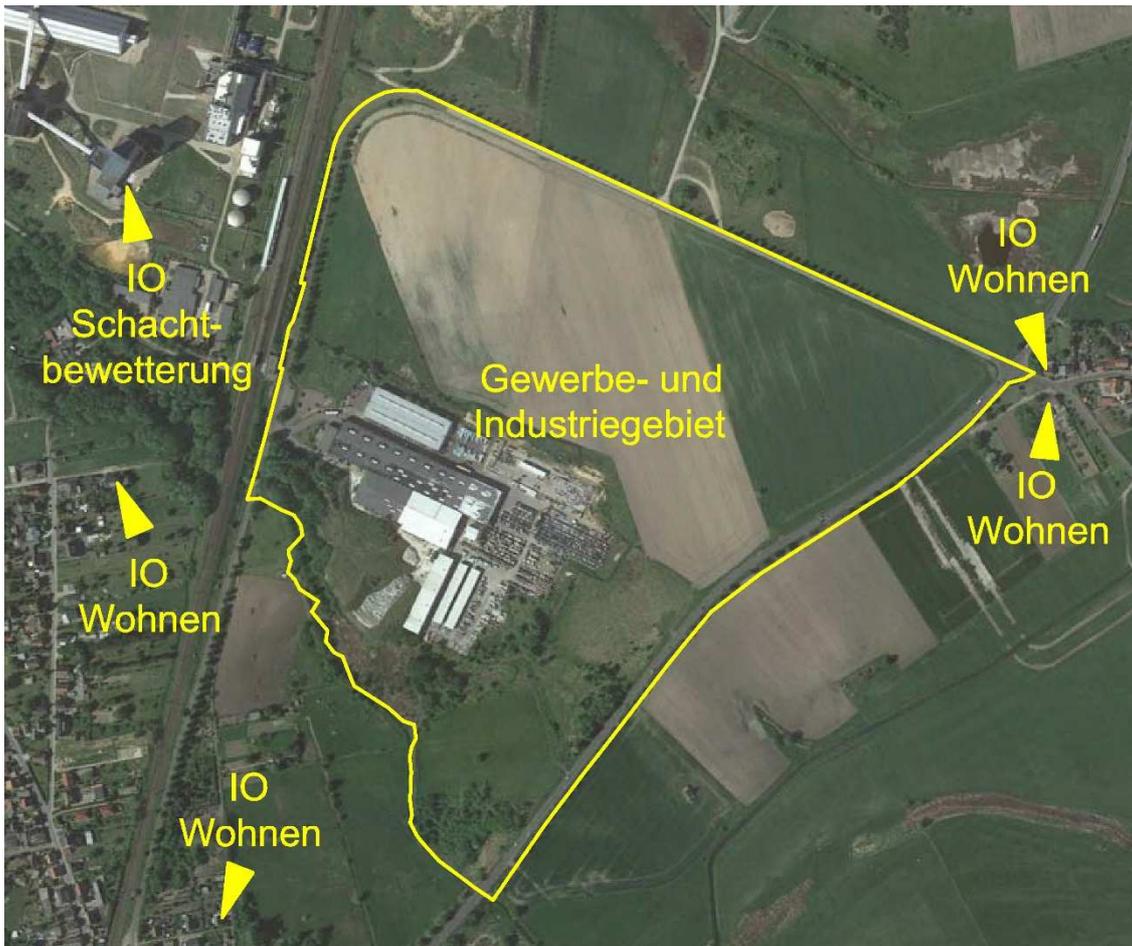
Die bisher für das Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzen lediglich die Lärmemissionen auf verträgliche Werte, schränken jedoch nicht das Gefährdungspotential, die Schadstoff- und Geruchsemissionen hinreichend ein. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 lagen in Sachsen-Anhalt noch nicht hinreichend Erfahrungen

zur Begrenzung erheblich belästigender Betriebe vor. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg sieht sich daher veranlasst, die Planungsziele des Flächennutzungsplanes und die der Gemeinde selbst in einer Änderung des Bebauungsplanes umzusetzen.

Da der Bebauungsplan bereits Regelungen zur Lärmbegrenzung durch flächenbezogene Schallleistungspegel enthält, die lediglich der Klarstellung bedürfen, beschränken sich die neu aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf das Risiko von Störfällen, Luftschadstoffemissionen und Geruchsemissionen.

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat hierfür die maßgeblichen Immissionsorte aufgenommen. Diese befinden sich an der Magdeburger Straße 29 und Magdeburger Straße 31 in Loitsche sowie am Wehrmühlenweg 20/21 und der Bahnhofstraße 18b in Zielitz für Wohnnutzungen. Die vorgenannten Standorte sind auch in Bezug auf die Gefährdung durch Störfälle relevant. Der Abstand zum Gewerbe- und Industriegebiet beträgt zwischen 70 und 150 Meter zu den Immissionsorten. Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt zwischen den vorgenannten Orten, die sich im Nordosten in der Gemeinde Loitsche, im Südwesten an der Bahnhofstraße und im Westen an der Ramstedter Straße der Gemeinde Zielitz befinden. Ein Abstand von mindestens 600 Metern zum nächstgelegenen Immissionsort kann von keinem Standort im Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden, so dass das Gebiet für Betriebe, in denen Störfälle auftreten können, nicht geeignet ist. Diese wurden somit in diesem Teil der Gewerbe- und Industriegebiete von Loitsche nicht zugelassen. Im Bereich des Standortes des Kaliwerkes Zielitz wären solche Betriebe möglich.

Die vorgenannten Immissionsorte in Loitsche und Zielitz sind auch für Luftschadstoffimmissionen und Geruchsimmissionen maßgeblich. Als weiterer besonders wichtiger Immissionsort für diese Immissionen ist die Frischluftbewetterung des Bergwerkes Zielitz zu berücksichtigen. Der Hauptwetterschacht mit einem Ansaugvolumen von 30.000 m³ Luft pro Minute befindet sich seitlich des Aufzugsschachtes im Industriegebiet des Kaliwerkes Zielitz in einer Entfernung von ca. 190 Metern zum Plangebiet. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg misst diesem Immissionsort eine besondere Bedeutung zu, die aus der Bedeutung des Kaliwerkes als regionaler Arbeitgeber für ca. 1700 Arbeitskräfte und Wirtschaftsbetrieb resultiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lüftungsanlage der Schachtbewetterung dient und die Luftqualität wesentlich die Arbeitsbedingungen der Bergleute in 800 bis 1000 Meter Tiefe bestimmt. Auch wenn die Arbeitsstättenrichtlinie keine deutlich erhöhten Anforderungen an die Luftqualität stellt, hat der Belang zur Sicherung einer sauberen und geruchsfreien Luft an den Arbeitsplätzen im Bergwerk für die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg ein erhebliches Gewicht. Hierbei spielt nicht nur die Einhaltung von Grenzwerten eine Rolle, die für Arbeitsplätze unter Tage ohnehin strittig sind, Ziel ist ein grundsätzlicher Ausschluss von Beeinträchtigungen der Luftqualität für die bei Temperaturen von über 35°C in der Tiefe arbeitenden Bergleute. Erhebliche Schadstoffemissionen oder auch nur relevante Geruchsemissionen sollen in der Nähe des Schachtes im Gewerbe- und Industriegebiet durch die Einschränkung der sich ansiedelnden Betriebe ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch das hohe Ansaugvolumen von 30.000 m³ Luft pro Minute Luftströmungen in Richtung des Schachtes bestehen, die die Ausbreitungsfahne von Gerüchen beeinflussen. Die Vermeidung jeglicher Beeinträchtigungen der Ansaugluft dient den Belangen gesunder Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Erhaltung von Arbeitsplätzen im Kaliwerk und ist somit als öffentlicher Belang einzustufen.



Lage der Immissionsorte zum Gewerbe- und Industriegebiet
[TK10 / 02/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Als Grundlage für die Einschätzung wurde hierzu ergänzend das Gutachten des Instituts für Bergbau und Spezialtiefbau der TU Bergakademie Freiberg, bearbeitet von Dr.Jürgen Werner vom Januar 2019 herangezogen. Geruchsemissionen treten nur bei einem geringen Teil von Betrieben auf, die in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind. Bei über 90% der Betriebe, die nur in Industriegebieten zulässig sind, basiert die Einschätzung erheblicher Belästigungen auf Lärmemissionen. Auch in Gewerbegebieten treten wesentliche Störungen überwiegend durch Lärmemissionen auf. Betriebe sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, wenn sie verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen verursachen. Der Nachweis der Irrelevanz ist an der Grenze des jeweiligen Betriebsgrundstückes zu erbringen.

Für die Luftschadstoffemissionen wurden Beschränkungen des Emissionsniveaus auf den für Gewerbegebiete geltenden Störgrad "nicht erheblich belästigend" festgelegt. Dies ist erforderlich, da ein genereller Ausschluss von Luftschadstoffemissionen einer gewerblichen Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen würde, da geringe Luftschadstoffemissionen zum Beispiel bereits beim Einsatz von Verbrennungsmotoren entstehen und der Einsatz dieser zu einer üblichen gewerblichen Nutzung gehört. Durch diese Festsetzung werden ausschließlich die festgesetzten Industriegebiete zusätzlich beschränkt.

Durch die vorstehenden Beschränkungen des Emissionsniveaus im Gewerbe- und Industriegebiet werden die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der nicht wesentlichen Belästigungen durch die Nutzungen im Plangebiet umgesetzt. Der umfassende Schutz der Wohnbevölkerung und insbesondere die Arbeitsbedingungen im Untertagebetrieb des Kaliwerkes Zielitz und der umliegenden Betriebe werden gesichert.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbe- und Industriegebiete bleibt trotz der vorgenannten Einschränkungen gewahrt. Für über 90% der Betriebe sind die Lärmemissionen die wesentliche Emissionsquelle. Diese Betriebe bleiben im Rahmen der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel weiterhin zulässig. Die zulässigen Schalleistungspegel liegen in den Industriegebieten oberhalb der in Gewerbegebieten einzuhaltenden Werte. Im Gewerbegebiet ist ein bezüglich der Lärmemissionen nicht eingeschränkter Teil berücksichtigt. Die Einschränkungen betreffen somit nur einen untergeordneten Teil von Gewerbe- und Industriebetrieben, wodurch die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete gewahrt bleibt.

zu 3.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht zwei weitere Einschränkungen der Zulässigkeiten vor, den Ausschluss großflächiger Freiflächenphotovoltaikanlagen und die Begrenzung des Umfangs von Lagerplätzen. Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war im Jahr 1992 die Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Mit der Ansiedlung des Betriebes Magna im Plangebiet ist dies für eine Teilfläche gelungen. Der verbleibende Teil wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Böden, die in der Gemarkung Loitsche eine vergleichsweise hohe Ertragsfähigkeit aufweisen und ackerbaulich nutzbar sind. Da das Plangebiet der einzige Entwicklungsstandort für Betriebe im Gebiet der Verbandsgemeinde ist, der einen Bahnanschluss bzw. eine Bahnverladung ermöglicht, soll die Fläche vornehmlich für Betriebe vorgehalten werden, die einen Bahnanschluss benötigen.

Eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Nutzung des Bahnanschlusses verbunden. Die Inanspruchnahme bisher un bebauter, unversiegelter Ackerflächen für diese Nutzung entspricht nicht den Grundsätzen der Raumordnung, die vornehmlich die Inanspruchnahme von Konversionsflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen präferiert. Aus diesen Gründen werden Freiflächenphotovoltaikanlagen aus der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Gebietsgliederung mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete zueinander Freiflächenphotovoltaikanlagen sowohl im festgesetzten Sondergebiet auf der ehemaligen Deponie bzw. auch in den nicht eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten des Kaliwerkes Zielitz und an der Bahnhofstraße Loitsche zulässig sind.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Freiflächenphotovoltaikanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

Weiterhin wurde die Zulässigkeit von Lagerplätzen erheblich beschränkt. Als Lagerplätze im Sinne der Festsetzungen sind offene oder teileingehaute Flächen zu verstehen, die der Lagerung von Erdstoffen, Rohstoffen, Verarbeitungs- oder Fertigprodukten oder Hilfsstoffen dienen. Diese sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie eine betrieblich untergeordnete Fläche einnehmen. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass im Plangebiet großflächige Lagerplätze entstehen, die nicht die Umsetzung des Zieles der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde dienen. Eine Nutzung für Lagerplätze wäre mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, die ein überwiegendes städtebauliches Interesse erfordern, um die Eingriffe zu rechtfertigen. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg erachtet diese Eingriffe nur als berechtigt, wenn in erheblichem Umfang Arbeitsplätze entstehen. Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen, die in der Regel mit einer geringen Nutzungsintensität und mit wenigen Arbeitsplätzen bei einem hohen Flächenbedarf verbunden sind. Das Plangebiet ist daher für Betriebe, die überwiegend am Standort Lagerplätze betreiben wollen, kein geeigneter Standort.

Lagerplätze sind gleichzeitig Bestandteil der Gewerbe- und Industriebetriebe, sie sollen daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Lagerplätze werden ausnahmsweise zugelassen, wenn sie einen untergeordneten Anteil der durch den Betrieb genutzten Fläche umfassen.

Im Plangebiet befindet sich im Bestand die Firma Magna, ein Natursteingroßhandelsbetrieb. Er umfasst neben den Logistikhallen einen Lagerplatz, der derzeit weniger als 25% der betrieblich genutzten Fläche ausmacht. Der im Bestand vorhandene Betrieb hat den Standort in Kenntnis der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" - Gemeinde Loitsche aus dem Jahr 1993 gewählt, die keine Einschränkungen bezüglich des Umfangs der Lagerplätze enthalten. Zur Gewährleistung des Vertrauensschutzes des Betriebes soll der Betrieb auch weiterhin ausnahmsweise den Anteil der Fläche für Lagerplatz von 25% überschreiten können.

zu 4.

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes, der die vorstehend angeführten Punkte bereits angehört, sollten nur die textlichen Festsetzungen geändert werden, um wesentliche Planungsziele der Gemeinde umzusetzen. Im Verfahren hat sich gezeigt, dass auch eine Änderung der Planzeichnung erforderlich ist, die in der vorliegenden 2.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Eine vollständige Umsetzung der Planungsziele erfordert neben den textlich festgesetzten Einschränkungen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für die noch nicht baulich genutzten Flächen in Gewerbegebiet. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Lage zwischen den Ortschaften Loitsche und Zielitz und der vorstehend dargelegten Immissionssituation ist eine allgemeine Einschränkung des Emissionsniveaus auch hinsichtlich des Gefährdungspotentials der Betriebe auf nicht erheblich belästigende Betriebe erforderlich. Diese flächendeckenden Einschränkungen stehen dem berechtigten Interesse des bereits im Gebiet vorhandenen Betriebes der Magna GmbH an der Beibehaltung des Bestandszustandes, der der betrieblichen Investition zu Grunde lag, entgegen. Der bereits baulich genutzte Teil des Betriebsgrundstücks der Magna GmbH wurde daher von dieser Änderung ausgenommen. Die bisher festgesetzte Nutzung als Industriegebiet bleibt im diesem Bereich erhalten.

Für den Bereich der Änderung von Industrie- in Gewerbegebiet sind bisher flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die oberhalb der Werte liegen, die für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 Ziffer 4.5.2. anzunehmen sind. Diese betragen 60 dB(A) am Tag und in der Nacht. Auf den Flächen, die von Industriegebiet in Gewerbegebiet geändert werden, können die bisher zur Begrenzung der Lärmemissionen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel somit entfallen. Sie werden damit bezüglich der Schallemissionen zu uneingeschränkten Gewerbegebieten.

zu 5.

Der Bebauungsplan in der bisher wirksamen Fassung sieht die Errichtung einer Erschließungsstraße mit seitlichem offenen Entwässerungsgraben im Abstand von 50 bis 100 Meter nordwestlich parallel zur Landesstraße L44 vor. Die Straße ist noch nicht hergestellt. Das Betriebsgelände der Magna GmbH reicht von der Straße Im Mittelfeld bis an diese vorgesehene Erschließungsstraße, so dass durch die Straße nur noch Restflächen südöstlich des Betriebsgeländes erschlossen werden können. Für diese Flächen ist der Erschließungsaufwand durch den Neubau einer Straße zu hoch. Die ursprünglich geplante Straße soll daher entfallen. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg strebt eine Erschließung ausschließlich von der Straße Im Mittelfeld an. Hinterliegende Grundstücke sollen gegebenenfalls privatrechtlich erschlossen werden. Die bisher für die Erschließungsstraße vorgesehene Straßenfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt und in die überbaubaren Flächen einbezogen.

zu 6.

Die Magna GmbH hat am Westrand ihres Gebietes innerhalb der Grünfläche eine Aufschüttung vorgenommen, die dem Lärmschutz dienen soll. Da die Größe der Fläche über den geplanten Lärmschutzwall hinausgeht, soll sie als Gesteinspark gestaltet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Aufschüttung wurde sie in die Planzeichnung aufgenommen. Die Aufschüttung ist

durch eine durchwurzelbare Abdeckung abzudecken und mit einheimischen Pflanzen (Kräuter, Gräser und Gehölze) zu begrünen. Neophyten (nicht einheimische Gehölze) sind hierbei ausgeschlossen.

zu 7.

Mit dem Entfall des Entwässerungsgrabens der Erschließungsstraße und der Aufschüttung in der festgesetzten Grünfläche tritt gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Verschlechterung des Zustandes von Natur und Landschaft ein, die kompensiert werden muss. Zum Ausgleich wird hierfür die Grünfläche im Südwesten vergrößert, die im Hochwasserrisikogebiet liegt. Die dort befindlichen bisher festgesetzten Gewerbegebiete können ohnehin schlecht erschlossen werden. Die Grünfläche entlang des Wehrmühlengrabens ist naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten. Der teilweise durch Sukzession entstandene Bewuchs mit eschenblättrigem Ahorn (*Acer negundo*) ist zu entfernen.

zu 8.

Der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung setzt eine Traufhöhe von 8 bis 16 Meter in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung fest. Durch die festgesetzte Traufhöhe werden bauliche Anlagen, die keine Traufe besitzen (zum Beispiel technische Anlagen die kein Gebäude sind) nicht wirksam begrenzt. Dies widerspricht dem angestrebten Ziel einer allgemeinen Festsetzung zur Höhenbegrenzung. Die textliche Festsetzung wird daher ergänzt. Die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf die festgesetzte Traufhöhe maximal 4 Meter überschreiten. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen, die bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden, aber nicht vollständig umgesetzt wurden. Als Bezugspunkt wurde die natürliche Geländehöhe beibehalten. Um diese Geländehöhe rechtseindeutig definieren zu können, wurden im Bebauungsplan Höhenlinien vermerkt und festgesetzt, so dass Zwischenhöhen zu interpolieren sind.

zu 9.

Die entlang des Wehrmühlengrabens und der Landesstraße L44 festgesetzten Grünflächen dienen der Arrondierung des Gewässers durch Schutzgrün und der Einhaltung der Anbauverbotszone der Landesstraße L44. Die kleine Bachaue des Wehrmühlengrabens übernimmt in nicht unwesentlichem Umfang Funktionen des Biotopverbundes zwischen der Ohre und den Feuchtgebieten bei Ramstedt. Diese Flächen sind Teil des Biotopverbundelements Nr.190 "Feuchtwiesen bei Schricke". Die Funktion des Biotopverbundes ist in der Biotopverbundplanung für den Landkreis Ohrekreis in Text und Karte dargestellt und ausführlich beschrieben.

Im Bebauungsplan war bisher eine öffentliche Widmung der Flächen vorgesehen. Dies ist nicht erforderlich, da eine öffentliche Zugänglichkeit der Flächen nicht vorgesehen war. Für die Festsetzung der Grünfläche entlang des Wehrmühlengrabens steht die Sicherung der naturräumlichen Funktion als vernetzendes Element entlang von Gewässern im Vordergrund. Dies kann ebenso auf privaten Grünflächen gesichert werden. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat diese Grünflächen bisher nicht erworben. Die Flächen stehen im Eigentum des angrenzenden Industriebetriebes oder im Privateigentum Dritter. Sie beinhalten den Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Meter von der Böschungsoberkante und angrenzende Flächen in einer Breite von ca. 60 Meter, die von gewerblichen Nutzungen freigehalten werden sollen. Im Bebauungsplan war bisher keine konkrete Zweckbestimmung enthalten, die bei Grünflächen festzusetzen ist. Dies wurde ergänzt.

Im Norden und Süden der Fläche war die Errichtung von Niederschlagswasserrückhaltungen festgesetzt, die das Niederschlagswasser der Straßen im Mittelfeld und der bisher geplanten und gemäß dem vorliegenden Plan entfallenden Erschließungsstraße aufnehmen sollten. Die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung sind in der festgesetzten Größe nicht erforderlich. Ungeachtet dessen soll die Möglichkeit bestehen bleiben, Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung bei Erfordernis einzuordnen. Diese Nutzung wird daher in die Zweckbestimmung der Grünfläche aufgenommen. Der Erhalt des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 Meter ab Böschungsoberkante gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Außenbereich soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin gewahrt werden, diese Zweckbestimmung

wurde somit ebenfalls aufgenommen. In diesem Gewässerschonstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, auch Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern, zu errichten. Eine Bepflanzung darf im Gewässerschonstreifen erst nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband vorgenommen werden. Die weitere maschinelle Gewässerunterhaltung darf durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Für die verbleibenden Flächen am Wehrmühlengraben und die Flächen an der Landesstraße L44 wurde als Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Schutzgrün sind Flächen, die dem Schutz des Landschaftsbildes (hier entlang der Landesstraße L44) durch Bepflanzung und Gehölze oder dem Schutz von Gewässern durch nicht wirtschaftlich genutzte Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbereichen dienen.

zu 10.

Der bisher wirksame Bebauungsplan sah entlang der Straße Im Mittelfeld und der ursprünglich geplanten weiteren Erschließungsstraße die Anpflanzung von Einzelbäumen in einem Abstand von 10 Metern vor. In diesem Bereich verlaufen entlang der Straße Im Mittelfeld Gashochdruckleitungen und eine Brauchwasserleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Anpflanzungen sind somit nicht umsetzbar. Im Bereich der entfallenden Erschließungsstraße ist eine Baumanpflanzung ebenso nicht sinnvoll.

Die Festsetzung für Baumanpflanzungen wurde textlich so ersetzt, dass die gleiche Anzahl von Bäumen anzupflanzen ist, diese erfolgt jedoch ohne standörtliche Festlegung. Hierfür wurden die bisher festgesetzten Baumanpflanzungen für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet ermittelt und im Verhältnis der Flächen die Anpflanzgebote flächenbezogen festgesetzt.

zu 11.

Das Plangebiet wird von mehreren Hauptversorgungsleitungen tangiert, die hauptsächlich entlang der Straße parallel zu dieser im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete verlaufen und überwiegend durch Grunddienstbarkeiten gesichert sind. Dies sind die unter Punkt 3.5. der Begründung angeführten Leitungen der Avacon Netz GmbH, der K+S Minerals and Agriculture GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Leitungen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (soweit ausreichend konkrete Planunterlagen hierfür vorliegen). Sind ihre durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Schutzstreifen betroffen, wurden die Schutzstreifen der Hauptleitungen, die nicht verlegt werden können, aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt.

zu 12.

Gemäß § 9 Abs.6a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in Bebauungspläne nachrichtlich zu übernehmen. Diese Forderung wurde in der Planzeichnung durch die Eintragung des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes für ein geringes Hochwasserrisiko umgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft ausschließlich Grünflächen.

Der südwestliche Rand der Bauflächen befindet sich im Risikogebiet nach § 78b WHG entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 18.02.2014 für "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ 200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die mögliche Überschwemmungshöhe beträgt beim Plangebiet nur wenige Zentimeter. Grundsätzlich wird daher empfohlen, das Hochwasserrisiko durch Beachtung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erfragt werden.

zu 13.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1992 auf Grundlage vorliegender Flurkarten erstellt. Diese Kartengrundlage weist Lageungenauigkeiten auf, die durch Übertragung auf eine aktuelle, automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) behoben werden. Für die Übertragung wurden bei Lageabweichungen die Intentionen des Planes von 1992 ablesbar aus Planzeichnung und Begründung verwendet. Die öffentlichen Straßen wurden auf die öffentlich gewidmeten Flächen begrenzt. Diese sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend. Für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die bedarfsgerechte Herstellung dieser Erschließungsanlagen erforderlich. Zur Abgrenzung der Grünflächen wurden die Zielsetzungen der Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L44 und der Arrondierung des Wehrmühlengrabens durch eine Grünfläche mit einer Breite von 60 Meter zu Grunde gelegt. Um die Verständlichkeit zu verbessern, wurden die textlichen Festsetzungen bei Notwendigkeit unter Beibehaltung der inhaltlichen Aussagen angepasst.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die bisher festgesetzten Erschließungsanlagen werden reduziert. Die geplante Erschließungsstraße parallel zur Landesstraße L44 soll entfallen.

Folgende bereits gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße im Mittelfeld einschließlich der Straßenbeleuchtung
- die Anlage einer Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation).

Die Maßnahmen wurden bisher noch nicht umgesetzt.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Mittelfeld. Eine geordnete Verkehrerschließung kann über diese Straße gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). In der Straße Im Mittelfeld müssen neue Trinkwasserversorgungsleitungen verlegt werden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der Straße Im Mittelfeld ist die Verlegung von neuen Elektroenergieversorgungsleitungen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Durch den Versorgungsträger ist zu prüfen, ob eine Verlegung von Erdgasleitungen in der Straße Im Mittelfeld erfolgen soll.
- Das Telekommunikationsnetz in Loitsche wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Es ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Gebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Die Straße Im Mittelfeld ist beidseitig an öffentliche Straßen angebunden. Wendehammer sind nicht erforderlich. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen im Straßenraum entlang der Entsorgungsrouten bereit zu stellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der Straße Im Mittelfeld ist eine Erweiterung der Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Loitsche. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der Straße Im Mittelfeld ist eine Kanalisation oder die Anordnung von Rigolen erforderlich. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes ist durch Löschwasserbrunnen und Hydranten im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu sichern.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" weiterhin rechtsverbindlich. Der Vergleich ist daher zwischen den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 und den im geänderten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu führen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die unter Punkt 4 der Begründung aufgeführten Änderungen wirken sich wie folgt auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus:

- keine Auswirkungen nach der Eingriffsregelungen haben folgende Änderungen, da sich der Versiegelungsgrad mit der Änderung nicht verändert:
 1. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung der Wirksamkeit der bereits im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
 2. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen
 3. die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Umfangs von Freiflächen-photovoltaikanlagen auf maximal 20% der Betriebsfläche und vorrangige Nutzung für eigenbetriebliche Zwecke sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Lagerplätzen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
 4. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet für eine Teilfläche von 84.084 m² für die bisher noch nicht baulich genutzten Teilflächen des Industriegebietes einschließlich des Entfalls der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilflächen
 8. die Konkretisierung des Höhenbezugspunktes und die Festsetzung einer generellen Höhenbegrenzung baulicher und sonstiger Anlagen auf 4 Meter über der bisher festgesetzten Traufhöhe
 9. die Ergänzung von Zweckbestimmungen und die Festsetzung als private Grünflächen einschließlich des Entfalls der standortkonkreten Festsetzung der Niederschlagswasserrückhaltung
 11. die nachrichtliche Übernahme der Führung von Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet einschließlich der durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen an diese Einschränkungen
 12. die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes in die Planzeichnung
 13. die redaktionellen Änderungen der Anpassung der Planzeichnung an die aktualisierte Kartengrundlage sowie redaktionelle Änderungen einer eindeutigen Formulierung textlicher Festsetzungen
- keine Auswirkungen nach der Eingriffsregelungen hat folgende Änderung, da die Anpflanzungen in gleichem Umfang ersetzt werden:
 10. den Entfall von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen auf Flächen, auf denen sich Leitungen befinden, und deren Ersatz durch flächenbezogene Anpflanzgebot für Bäume
- Im Rahmen der Eingriffsregelung sind folgende Änderungspunkte beurteilungsrelevant:
 5. der Entfall einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße abgehend von der Straße Im Mittelfeld parallel der Landesstraße L44

bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Straßenverkehrsflächen (Biototyp VSB)	0	8.038 m ²	0
offene Entwässerung, Scherrasen (Biototyp VSB)	7	4.062 m ²	28.434
Summe		12.100 m ²	28.434

Bei der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich des Bebauungsplanes	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Gewerbegebiete, bebaubare Fläche Grundstücksfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO (12.100 m ² x 0,8)	0	9.680 m ²	0
Gewerbegebiete, nicht versiegelbare Fläche (12.100 m ² x 0,2), Pflegegrünfläche (Biototyp PYA)	6	2.420 m ²	14.520
Summe		12.100 m²	14.520

Ausgangswert 28.434 Wertpunkte
Planwert 14.520 Wertpunkte
Eingriff 13.914 Wertpunkte

6. die Aufnahme einer Fläche für Aufschüttungen für einen örtlich bereits hergestellten Lärmschutzwall nordöstlich angrenzend an den Wehrmühlengraben

bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Grünflächen ohne gesonderte Zweckbestimmung (Biototyp PYY), Grünanlage nicht parkartig	7	9.483 m ²	66.381

Bei der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich des Bebauungsplanes	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Grünflächen (Biototyp ZAY), begrünte Halde	5	9.483 m ²	47.415

Ausgangswert 66.381 Wertpunkte
Planwert 47.415 Wertpunkte
Eingriff 18.966 Wertpunkte

Die Eingriffe werden kompensiert durch eine Vergrößerung der Grünflächen im Bereich des Hochwasserrisikogebietes angrenzend an den Wehrmühlengraben.

7. die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen 5. und 6. entstehenden Eingriffe zu kompensieren

bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Gewerbegebiete, bebaubare Fläche Grundstücksfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO (5.673 m ² x 0,8)	0	4.538 m ²	0
Gewerbegebiete, nicht versiegelbare Fläche (5.673 m ² x 0,2), Pflegegrünfläche (Biototyp PYA)	6	1.135 m ²	6.810
Summe		5.673 m²	6.810

Bei der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich des Bebauungsplanes	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Grünflächen (Biototyp PYY), Grünanlage nicht parkartig	7	5.673 m ²	39.711

Ausgangswert 6.810 Wertpunkte

Planwert 39.711 Wertpunkte

Aufwertung 32.901 Wertpunkte

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten Eingriffen von 32.880 Wertpunkten steht eine Aufwertung von 32.901 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt kein Eingriff.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Für das Plangebiet ist bereits im Bestand der Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" rechtsverbindlich, der für die Flächen Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Der Plan wurde bisher nur teilweise umgesetzt. Bei der Änderung der Bebauungspläne ist der Vergleich zwischen dem bisher wirksamen Planungsrecht und der Planrealisierung auf Grundlage des Bebauungsplanes abzustellen. Da auf Grundlage des bisher wirksamen Bebauungsplanes der Eingriff in die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zulässig ist, ist der Flächenentzug nicht dem aktuellen Planverfahren anzulasten. Standortvergleiche wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, der das Plangebiet auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung wurden umfangreiche Bedenken zur Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgetragen. Dies sind für das vorliegende Verfahren gegenstandslos, da das Gebiet bereits rechtsverbindlich als Gewerbegebiet überplant ist und im Bauleitplanverfahren nur die Änderungen gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung zu untersuchen sind.

6.4. Belange der Sicherheit des Schienenverkehrs

An das Plangebiet grenzt nordwestlich die Eisenbahnhauptstrecke 6402 Magdeburg Stendal an. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs darf durch Vorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Im Randbereich der Bahnanlagen befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Bahn AG. Die genaue Lage ist teilweise nicht bekannt, insofern ist nicht auszuschließen, dass diese sich teilweise im festgesetzten Straßenraum befinden. Die Kabel sind im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

6.5. Sonstige öffentliche Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), die Belange der Nutzung der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs.6 Nr.7f BauGB), die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) sowie die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).

Ziel der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorhaltung gewerblicher Bauflächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Vorhaltung von betrieblichen Entwicklungsflächen für Betriebe, die einen Bahnanschluss benötigen und die Begrenzung der zulässigen Emissionen hinsichtlich der Störfallgefährdung, der Luftschadstoffemissionen und der Geruchsemissionen. Durch eine Blockierung der zur Schaffung von Arbeitsplätzen und für Betriebe, die einen Bahnanschluss benötigen, besonders geeigneten Flächen durch Freiflächenphotovoltaikanlagen oder Lagerplätze müsste die Gemeinde auf ungeeignete Flächen ausweichen, um ein bedarfsgerechtes Angebot von gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Steuerung der Ansiedlung besonders flächenintensiver Betriebe, die mit wenigen Arbeitsplätzen verbunden sind, auf dafür geeignete und nur im erforderlichen Umfang erschlossene Grundstücke anderer Standorte der Verbandsgemeinde.

Die Belange der Förderung erneuerbarer Energien werden berücksichtigt, indem für die Nutzung geeignete Flächen auf Konversionsflächen oder entlang von Bahnstrecken in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten der Verbandsgemeinde Elbe-Heide weiterhin vorgehalten werden.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Immissionsschutzes werden gefördert. Sie haben für die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg ein besonderes Gewicht. Der Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Luftschadstoffen und Gerüchen auch unterhalb der Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Ausschluss eines Störfallrisikos soll mit der Änderung des Bebauungsplanes neben dem bestehenden Schutz vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen gesichert werden.

Gleichwertig zum Schutz der Wohnbevölkerung erkennt die Gemeinde den Schutz der Arbeitskräfte, die im Kalibergwerk unter Tage bei Temperaturen von über 35°C arbeiten als besonders wichtig an. Hierbei geht es um die Erhaltung einer hohen Luftqualität an den Bewetterungsanlagen und die Vermeidung von Geruchsbelastungen auch unterhalb der Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen. Sie erfordern den Ausschluss von Betrieben, die Gerüche oder in erheblichem Umfang Luftschadstoffe auf den Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes emittieren.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die Änderung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet ein. Private Belange werden durch die Einschränkung der textlichen Festsetzungen und der Änderung von Industriegebieten in Gewerbegebiete beeinträchtigt. Anzuführen sind hier insbesondere die Belange eines Unternehmens, das im Plangebiet die Errichtung einer Biogasanlage beabsichtigt. Diese ist gemäß der geänderten Fassung aufgrund der erheblichen Einschränkungen zulässiger Geruchsemissionen nicht umsetzbar. Von dem Unternehmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1.Änderung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen des Abwägungsbeschlusses behandelt wurde. Den

Anregungen wurde nicht gefolgt. Im vorliegenden Änderungsverfahren hat sich das Unternehmen nicht geäußert.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die bereits aus dem ersten Änderungsverfahren bekannten privaten Belange sind gewichtig, sie stehen jedoch hinter den Belangen des Schutzes der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den Ortschaften Loitsche und Zielitz und dem besonders gewichtigen Belang des Kaliwerkes Zielitz zurück. Auch die Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet wird durch das den privaten Interessen entsprechende Vorhaben nicht in dem Maße umgesetzt, wie dies durch die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg im Plangebiet angestrebt wird.

Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1993 stand den Grundeigentümern ein ausreichender Zeitraum von über 25 Jahren zur Realisierung einer Bebauung im Gewerbe- und Industriegebiet zur Verfügung.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Fläche in der Fassung der Neuaufstellung</u>
Gesamtfläche	379.750 m ²	379.750 m ²
- Industriegebiete	151.150 m ²	68.066 m ²
- Gewerbegebiete	138.955 m ²	228.466 m ²
- Straßenverkehrsflächen	44.334 m ²	32.234 m ²
- Grünflächen einschließlich Niederschlags- wasserrückhaltung	44.905 m ²	50.578 m ²
- Wasserflächen	406 m ²	406 m ²

Umweltbericht zur 2.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	27
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	27
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	27
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	29
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	29
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	33
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	33
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	33
2.1.2. Schutzgut Mensch	33
2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	34
2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope	34
2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche	35
2.1.5. Schutzgut Wasser	35
2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild	36
2.1.7. Schutzgut Klima, Luft	36
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	36
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	37
2.2.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3. Ergänzende Angaben	40
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	40
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	41
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Umsetzung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes einer stärkeren Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen auf nicht erheblich belästigende Betriebe
- Vorhaltung der Flächen für Betriebe die in erheblichem Umfang zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen
- Vorhaltung der Flächen für Betriebe die einen Bahnanschluss oder eine Verlademöglichkeit auf die Bahn benötigen
- Berücksichtigung einer Aufschüttung, die dem Lärmschutz dient
- Verminderung des Umfangs von Erschließungsanlagen und weiteren öffentlichen Flächen
- Anpassung des Bebauungsplanes an eine aktuelle Kartengrundlage

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung der Wirksamkeit der bereits im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
2. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen
3. die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Umfangs von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf maximal 20% der Betriebsfläche und vorrangige Nutzung für eigenbetriebliche Zwecke sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Lagerplätzen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes)
4. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet für eine Teilfläche von 84.084 m² für die bisher noch nicht baulich genutzten Teilflächen des Industriegebietes einschließlich des Entfalls der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilflächen
5. der Entfall einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße abgehend von der Straße Im Mittelfeld parallel der Landesstraße L44
6. die Aufnahme einer Fläche für Aufschüttungen für einen örtlich bereits hergestellten Lärmschutzwall nordöstlich angrenzend an den Wehrmühlengraben
7. die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen 5. und 6. entstehenden Eingriffe zu kompensieren
8. die Konkretisierung des Höhenbezugspunktes und die Festsetzung einer generellen Höhenbegrenzung baulicher und sonstiger Anlagen auf 4 Meter über der bisher festgesetzten Traufhöhe
9. die Ergänzung von Zweckbestimmungen und die Festsetzung als private Grünflächen einschließlich des Entfalls der standortkonkreten Festsetzung der Niederschlagswasserrückhaltung
10. den Entfall von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen auf Flächen, auf denen sich Leitungen befinden, und deren Ersatz durch flächenbezogene Anpflanzgebote für Bäume
11. die nachrichtliche Übernahme der Führung von Hauptversorgungsleitungen im Plangebiet einschließlich der durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sowie die Anpassung der überbaubaren Flächen an diese Einschränkungen
12. die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes in die Planzeichnung

13. die redaktionellen Änderungen der Anpassung der Planzeichnung an die aktualisierte Kartengrundlage sowie redaktionelle Änderungen einer eindeutigen Formulierung textlicher Festsetzungen

Zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch:

2. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen
4. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet für eine Teilfläche von 84.084 m² für die bisher noch nicht baulich genutzten Teilflächen des Industriegebietes einschließlich des Entfalls der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilflächen
6. die Aufnahme einer Fläche für Aufschüttungen für einen örtlich bereits hergestellten Lärmschutzwall nordöstlich angrenzend an den Wehrmühlengraben
7. die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen 5. und 6. entstehenden Eingriffe zu kompensieren

Beurteilungsrelevant sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden / Fläche, Biotope und Arten, Wasser sowie Luft / Klima:

2. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen
5. der Entfall einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße abgehend von der Straße Im Mittelfeld parallel der Landesstraße L44
6. die Aufnahme einer Fläche für Aufschüttungen für einen örtlich bereits hergestellten Lärmschutzwall nordöstlich angrenzend an den Wehrmühlengraben
7. die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen 5. und 6. entstehenden Eingriffe zu kompensieren
9. die Ergänzung von Zweckbestimmungen und die Festsetzung als private Grünflächen einschließlich des Entfalls der standortkonkreten Festsetzung der Niederschlagswasserrückhaltung
10. den Entfall von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen auf Flächen, auf denen sich Leitungen befinden, und deren Ersatz durch flächenbezogene Anpflanzgebote für Bäume

Beurteilungsrelevant sind in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild:

8. die Konkretisierung des Höhenbezugspunktes und die Festsetzung einer generellen Höhenbegrenzung baulicher und sonstiger Anlagen auf 4 Meter über der bisher festgesetzten Traufhöhe

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind wesentliche Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Fläche in der Fassung der Neuaufstellung</u>
Gesamtfläche	379.750 m ²	379.750 m ²
- Industriegebiete	151.150 m ²	68.066 m ²
- Gewerbegebiete	138.955 m ²	228.466 m ²
- Straßenverkehrsflächen	44.334 m ²	32.234 m ²
- Grünflächen einschließlich Niederschlags- wasserrückhaltung	44.905 m ²	50.578 m ²
- Wasserflächen	406 m ²	406 m ²

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um ca. 2.896 m² reduziert.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe, Geruchsemissionen oder ein erhöhtes Gefährdungspotential
Art der Berücksichtigung:
Die Gewährleistung eines umfassenden Schutzes der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung ist ein wesentlicher Grund zur Änderung des Bebauungsplanes.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)
Ziel des Umweltschutzes:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Aus dem Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine gesonderten Zielsetzungen ableitbar. Der Landschaftsplan kartiert für das Gebiet bis auf den vorhandenen Betrieb (BSi) überwiegend Acker undifferenziert (AAU), zwei Kleinflächen in der Niederung des Wehrmühlengrabens sind als Streuobstwiese (HSI) eingestuft. Dabei handelt es sich um Gartenflächen. Gemäß der Bewertung des Landschaftsplanes ist die Bedeutung für das Schutzgut (niedrig) gering. Das Zielkonzept des Landschaftsplanes geht von einer Bestandserhaltung der Ackerflächen aus. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumreihen entlang der Straße Im Mittelfeld und entlang der Landesstraße L44 sind Bestandteil des Zielkonzeptes. Die Baumreihen entlang der Straßen können aufgrund vorhandener Leitungen nicht angepflanzt werden.

Art der Berücksichtigung:

Eine erneute Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 mit den geänderten Festsetzungen ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert. Die im Zielkonzept des Landschaftsplanes vorgesehenen Baumpflanzungen sind nicht umsetzbar.

- Schutzgut Boden / Fläche
gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan werden im Plangebiet Pseudogley- und Stagnogleyböden auf sandigem Substrat sowie grundwasserbeeinflusste Aueböden kartiert.

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen vermindert sich geringfügig im Vergleich zum rechtsverbindlichen Plan durch die Verkleinerung der Bauflächen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert. Weiterhin dient die Änderung des Bebauungsplanes dem Schutz der Bodenfunktion, indem ein Eingriff in die im Plangebiet noch unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden nur dann zugelassen wird, wenn die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen dies erfordern und rechtfertigen.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die Grundwasseroberfläche ist im Norden des Plangebietes bei 46,5 mÜNN und im Süden des Plangebietes bei 45,3 mÜNN zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Elbe. Am Südwestrand verläuft der Wehrmühlengraben, der in den Seegraben mündet. Der Gewässerabschnitt wird im betroffenen abschnitt als naturnah bewertet.

Art der Berücksichtigung:

Das Schutzgut Oberflächengewässer wird durch die weiterhin festgesetzte Arrondierung des Wehrmühlengrabens berücksichtigt. Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine geringfügige Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Dem Bereich der Niederung des Wehrmühlengrabens kommt trotz der Barriere durch die Bahnstrecke eine Funktion als Luftaustauschbahn zu.

Art der Berücksichtigung:

Der Einschränkung der Breite der Luftaustauschbahn durch die Aufschüttung des Lärmschutzwalles steht eine Rücknahme der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich des Wehrmühlengrabens angrenzend an die Landesstraße L44 gegenüber. Die Belange des Luftaustausches entlang des Wehrmühlengrabens werden beachtet.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung:

Das Gebiet wird sich insgesamt zum Siedlungsgebiet entwickeln. Dies ist bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine wirksame Höhenbegrenzung für alle baulichen Anlagen.

Großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden hierdurch vermieden.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch geeignete Maßnahmen der Sekundärerhaltung von archäologischen Denkmälern, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Südwestlich der Landesstraße L44 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung (LSG 0109 BK) an. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen wird eine stärkere Beeinträchtigung vermieden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet gehört dem südöstlichen Teil der Landschaftseinheit der Altmarkheiden an. Südwestlich der Landesstraße L44 beginnt die Landschaftseinheit des Elbtals. Die Landschaftseinheit der Altmarkheiden nördlich von Wolmirstedt ist geprägt durch eine flachwellige Moränenlandschaft des Pleistozäns. Aufgrund umfangreicher Bergbautätigkeit sind die Landschaftsformen im Umfeld des Plangebietes durch Haldenbildung und Ablagerungen stark anthropogen überprägt.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden im Hinblick auf die maßgeblichen Immissionsorte in Loitsche Magdeburger Straße 29 und Magdeburger Straße 31 sowie in Zielitz Wehrmühlenweg 20/21, Bahnhofstraße 18b und die Bewetterungsanlage des Kalischachtes Zielitz untersucht. Derzeit gehen vom Plangebiet keine erheblichen Lärm-, Luftschadstoff- oder Geruchsbelästigungen aus.

2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass im Plangebiet Baurechte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" bestehen und der Bestand der Nutzungen nicht die maßgebliche Grundlage für die Bewertung von Eingriffen in das Schutzgut bildet. Das Plangebiet wird derzeit nur teilweise baulich genutzt. Die bauliche Nutzung beschränkt sich auf die Flächen der Magna GmbH. Die südwestlich daran angrenzenden Flächen sind bis auf den Bereich der Aufschüttungen weitgehend naturnah. Im Süden ist eine bewirtschaftete Grünlandfläche vorhanden. Ehemalige Gärten haben sich zu Gehölzbereichen entwickelt. Die Flächen nordöstlich der Magna GmbH werden als Ackerflächen genutzt.



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2019)

DOP 12/2019 ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Zu den für die Eingriffsregelung relevanten Änderungsbereichen 5., 6. und 7. sind folgende Biotoptypen vorhanden: Der Bereich 5., in dem die geplante Erschließungsstraße zu Gunsten gewerblicher Flächen zurückgenommen werden soll, wird im Norden durch Ackerflächen und im Süden durch Grünlandflächen geprägt. Im Bereich 6. ist die Aufschüttung, die Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist, örtlich vorhanden. Im Bereich 7., in dem die Rücknahme baulicher Anlagen zu Gunsten von Grünflächen vorgesehen ist, hat sich auf ehemaligen Gartenflächen ein Gehölzbereich entwickelt. Artenschutzrechtlich ist das Vorkommen nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten, europäischen Vogelarten und von Arten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG unterliegen, nicht auszuschließen. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultiert hierfür jedoch kein gesonderter Untersuchungsbedarf.

Bewertung

Der im Änderungsbereich 5. durch den Entfall der Straße und deren Festsetzung als gewerbliche Baufläche entstehende Eingriff in das Schutzgut ändert sich nicht wesentlich. Im Änderungsbereich 6. ist die Aufschüttung bereits örtlich vorhanden. Im Änderungsbereich 7. wird ein Eingriff in die vorhandenen Strukturen durch die Festsetzung von Grünflächen vermieden.

2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit bis auf die vorhandene gewerbliche Nutzung noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt sind Decksalm-Braunerden vorhanden. Die Böden haben eine mittlere bis hohe Bodenwertigkeit von ca. 60 Bodenpunkten.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Im Bereich der im Bestand baulich genutzten Flächen sind Siedlungsböden mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt vorhanden. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsanlagen erlauben.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Bestand Oberflächengewässer:

Das Plangebiet wird im Südwesten durch den Wehrmühlengraben begrenzt. Der Gewässerverlauf ist nur geringfügig begründet und ausgebaut. Insbesondere die Bereiche im Süden des Plangebietes sind als naturnah einzustufen. Die Gewässerqualität ist nicht bekannt. Der Wehrmühlengraben ist trotz der dosierten Einleitung von Oberflächenwasser des Kaliwerkes nicht salzbelastet.

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Meter im Norden und ca. 1,5 Meter am Wehrmühlengraben auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind durchschnittlich. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist das Grundwasser nur gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost in Richtung Elbe.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine weitgehende Versiegelung des Gebietes im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Landschaftsraumes, der durch eine starke anthropogene Überprägung gekennzeichnet ist. Die vorhandenen Kalihalden und Deponien, das Kaliwerk und die Ortschaften prägen das Landschaftsbild. An das Plangebiet grenzt im Südosten das Landschaftsschutzgebiet Ohre- und Elbniederung an.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der anthropogenen Prägung als geringwertig zu bewerten. Aufgrund des Angrenzens des Landschaftsschutzgebietes besteht eine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

2.1.7. Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist derzeit nur teilweise bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Entlang des Wehrmühlengrabens verläuft eine Luftaustauschbahn. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 19 - Siedlung Mittelalter; Fundplatz 11 - Siedlung vorrömische Eisenzeit; Fundplatz 8 - Einzelfund Neolithikum; Fundplatz 15 - Siedlung vorrömische Eisenzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stimmt der Umsetzung des Bebauungsplanes unter der Bedingung zu, dass gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Um Planungssicherheit zu erreichen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Umfang und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2.Schritt dokumentiert werden müssen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung der bisher zulässigen Belastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Reduktion des Umfangs von zulässigen Luftschadstoffemissionen, eine Vermeidung von Geruchsemissionen und eine Verminderung des Störgrades insgesamt durch die Reduzierung der Flächen für Industriegebiete und Festsetzung als Gewerbegebiete. Das Schutzgut Mensch wird vor einer Gefährdung durch schwere Unfälle von Betrieben geschützt. Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung bisher zulässiger Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beeinträchtigungen bisher noch nicht eingetreten sind. Bei Nichtdurchführung der Planung sind die bisher zulässigen erheblichen Beeinträchtigungen weiterhin zulässig.

- Biotope und Artenschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder zu mindernden Eingriffe gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1. Nicht im Rahmen der vorstehenden Änderung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Beurteilungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut haben die Änderungen 5., 6. und 7.. Auch die Änderungen 9. und 10. betreffen das Schutzgut.

Zur Änderung 5., dem Entfall der Straße und der Festsetzung als Gewerbegebiet, ist festzustellen, dass sowohl die bisherige Festsetzung und die geänderte Festsetzung zum vollständigen Verlust der vorhandenen Biotoptypen führen. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gleich. Dies betrifft auch den Belang des Artenschutzes.

Für die Änderung 6., der Festsetzung der Aufschüttung, trifft dies nicht zu. Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen ist die Aufschüttung nicht in dem vorhandenen Umfang zulässig. Die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche wurde nicht umgesetzt. Durch die Nichtherstellung dieses Biotoptyps erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut. Der Planzustand ist geringwertiger als die Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Bedeutung für das Schutzgut Artenschutz ist geringer. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, da die Aufschüttungen örtlich hergestellt sind und in aktive Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG geschützten Arten nicht zu erwarten ist.

Die plangegebenen Eingriffe in das Schutzgut sollen durch die Rücknahme von Flächen für Gewerbegebiete zu Gunsten von Grünflächen kompensiert werden (Änderung 7.). Insgesamt werden 5.673 m² Gewerbegebiete angrenzend an den Grünzug entlang des Wehrmühlengrabens zurückgenommen. Auf diesen Flächen befinden sich Gehölzbereiche, die sich nach Auffassung der Gärten zu hochwertigeren Biotoptypen entwickelt haben und daher als Kompensation für die Eingriffe in das Schutzgut durch die Änderungen 5. und 6. erhalten bleiben sollen.

Die Änderung 9., die Ergänzung der Zweckbestimmungen für die Grünflächen und deren Festsetzung als private Grünflächen, hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird auch bei einer Widmung als private Grünflächen gewährleistet, dass die Flächen entsprechend der Zielsetzungen entwickelt werden. Die Flexibilisierung der Festsetzung zur Lage der Niederschlagswasserrückhaltungen ermöglicht, dass diese so eingeordnet werden können, dass hochwertige Biotoptypen, die auf den bisher festgesetzten Flächen vorhanden sind, erhalten werden können.

Die Änderung 10., der Entfall der Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Anpflanzverpflichtungen in gleichem Umfang ersetzt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut werden somit durch die Änderung innerhalb des Plangebietes durch die Rücknahme von Flächen für Gewerbegebiete kompensiert. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Baurechte fortgelten, die in gleichem Maße das Schutzgut beeinträchtigen.

- Boden / Fläche

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen der Bodenoberfläche wird um ca. 2.896 m² gemindert. Andererseits wird die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles ermöglicht, die zwar nicht zu einer Versiegelung führt, aber die gewachsene Bodenoberfläche beeinträchtigt. Weiterhin werden Abgrabungen für Niederschlagswasserrückhaltungen gemindert. Insgesamt ist im Vergleich mit der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes keine wesentlich höhere Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Boden werden weiterhin die Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Böden dahingehend verändert, dass eine Inanspruchnahme des Bodens durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die nicht in erheblichem Umfang dem Ziel der Gemeinde zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, vermieden werden.

- Wasser

Oberflächengewässer

Der Wehrmühlengraben wird auch nach Umsetzung der 2.Änderung des Bebauungsplanes durch Grünflächen arrondiert. Die Beeinträchtigung durch das Heranrücken einer Aufschüttung wird kompensiert durch das Abrücken zulässiger gewerblicher Nutzungen durch die Rücknahme der Gewerbegebiete.

Grundwasser

Da sich der zulässige Versiegelungsgrad leicht vermindert, ist ein Eingriff in das Schutzgut im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gegeben.

- Klima / Luft

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Einschränkung der Breite der Luftleitbahn entlang des Wehrmühlengrabens betrifft einen Bereich, in dem eine ausreichende Breite der Luftaustauschbahn auf der Südwestseite des Grabens gegeben ist. Weiterhin erfolgt die Rücknahme der zulässigen gewerblichen Nutzung auf einer Fläche, die die Luftaustauschbahn arrondiert, so dass kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Einschränkung von Betrieben mit erheblichen Luftschadstoffemissionen oder verfahrensbedingten relevanten Geruchsemissionen werden beim Schutzgut Mensch behandelt, da dieses Schutzgut den wesentlichen Grund für die Einschränkung darstellt.

- Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Änderung 8. betroffen, die eine Begrenzung der baulicher und sonstiger Anlagen auf 4 Meter über der festgesetzten Traufhöhe vorsieht. Dies ist erforderlich, da die Festsetzung einer ausschließlichen Begrenzung der Traufhöhe im Bebauungsplan bauliche Anlage, die nicht über eine Traufe verfügen, nicht wirksam einschränkt. Die Festsetzung dient dem Schutz des Landschaftsbildes insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der archäologischen Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmales im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen wird das Schutzgut nicht stärker beeinträchtigt.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Nutzungen, die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen, die erhebliche Luftschadstoffemissionen und die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen (diese Änderung war bereits Inhalt der 1.Änderung des Bebauungsplanes) verursachen
- die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet für eine Teilfläche von 84.084 m² für die bisher noch nicht baulich genutzten Teilflächen des Industriegebietes einschließlich des Entfalls der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Teilflächen
- die Verringerung der Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße L44 zugunsten von Grünflächen, um die durch die Änderungen Nr. 5 und 6 entstehenden Eingriffe zu kompensieren
- die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf eine Höhe von 4 Meter oberhalb der festgesetzten Traufhöhe

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Vergleich mit den bisher bestehenden Baurechten nicht mit Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes setzt die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg die Planungsziele des Flächennutzungsplanes um. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte geprüft. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung durch schwere Störfälle, Luftschadstoffimmissionen und / oder Geruchsmissionen entstehen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen des bauplanungsrechtlich relevanten Ausgangszustandes. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt, die der Kompensation im Gebiet dienen.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Emissionskontingente

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt.

Umweltprüfungen bewerten die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter bei der Aufstellung und bei der Nichtaufstellung des Planes im Vergleich. Bei Nichtaufstellung des Planes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan fort. Zu bewerten sind daher nur die auf die Änderungen entfallenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung der bisher zulässigen Belastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Reduktion des Umfangs von zulässigen Luftschadstoffemissionen, eine Vermeidung von Geruchsemissionen und eine Verminderung des Störgrades durch die Reduzierung der Flächen für Industriegebiete und die Festsetzung von Gewerbegebieten. Das Schutzgut Mensch wird vor einer Gefährdung durch schwere Unfälle von Betrieben geschützt. Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung bisher zulässiger Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beeinträchtigungen bisher noch nicht eingetreten sind.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Arten und Biotope werden durch die Rücknahme einer Teilfläche des Gewerbegebietes angrenzend an die Grünflächen entlang des Wehrmühlengrabens im Umfang von 5.673 m² kompensiert. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild werden durch eine wirksame Höhenbegrenzung für alle baulichen Anlagen gemindert. Die Belange des Schutzgutes Kultur und Sachgüter sind nicht wesentlich betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, Februar 2023